

CITTA' DI
VENEZIA



***Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica,
paesaggistica e strutturale dell'area sita in Venezia Mestre, Via San
Giuliano***

Relazione generale

Il Parco di San Giuliano è attualmente interessato da un progetto generale di riqualificazione che interessa varie strutture presenti nell'area quali: il Polo nautico con la realizzazione di nuove tesse per le remiere, la sistemazione della banchina, le aree sportive, la viabilità e le infrastrutture per grandi eventi, il ricovero per animali (canile).

Il progetto costituisce di fatto una ripresa, dopo un pò di anni, degli investimenti sul Parco.

Per completare la riqualificazione è necessario agire su alcune aree ricomprese nel perimetro del Parco di San Giuliano, localizzate tra via San Giuliano ed il Canale di San Giuliano, interessate dalla presenza di strutture edilizie degradate e obsolete dove trovano i loro spazi diverse imprese che svolgono le loro attività produttive all'esclusivo servizio della Città Antica e delle Isole della Laguna, quali ad esempio le imprese di trasporto merci e persone e le attività di rimessaggio, alaggio e varo di natanti. L'insediamento di tali attività risale a periodi di gran lunga antecedenti all'approvazione del Piano Guida per il Parco di San Giuliano (approvato nel 1996).

Il trascorrere del tempo senza gli opportuni interventi di regolazione e di sistemazione dei luoghi e delle strutture, ha portato ad un aumento del degrado degli edifici, con il verificarsi della permanenza di alcuni abusi edilizi.

Il Comune di Venezia è interessato a realizzare un complesso Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale finalizzato alla riqualificazione dell'area occupata dalle imprese prospicienti al canale di San Giuliano.

La ricollocazione delle imprese e delle attività presenti nell'area stessa, a condizioni completamente diverse dagli attuali assetti, con la demolizione di tutte le fatiscenti strutture ubicate in aree demaniale, consente di fornire alle attività produttive luoghi di lavori consoni agli attuali standard di sicurezza, peraltro in linea con le indicazioni generali del Piano Guida.

Il Programma unitario di riqualificazione prevede i seguenti interventi:

- demolizione di tutti gli attuali insediamenti lungo la sponda del Canale di San Giuliano in area demaniale oggi in condizione di degrado e non più corrispondenti alle attuali esigenze di sicurezza ed igiene dei luoghi di lavoro;
- realizzazione da parte del Consorzio degli Operatori di San Giuliano delle opere pubbliche consistenti nella nuova viabilità automobilistica e ciclopedonale, nei parcheggi, nel verde di progetto e nelle reti tecnologiche, con successiva cessione di tali opere al Comune;
- realizzazione da parte Veritas di un nuovo acquedotto che serva la Città Antica e le Isole della Laguna;
- realizzazione di 15 nuovi fabbricati (cd. "moduli") in area comunale, che al termine della concessione, saranno trasferiti in proprietà dell'amministrazione stessa;
- La ricollocazione dei pontili e della biglietteria per il trasporto di persone;
- la sistemazione dell'attività di cantiere nautico esistente;
- la creazione di due parcheggi sulla proprietà dell'ATER che aumentano la dotazione di spazi di sosta esistenti, al fine di favorire i flussi da e verso Venezia sulla tratta San Giuliano- Fondamenta Nuove;

- l'acquisizione di ulteriori infrastrutture a standard;

Gli interventi consentono:

1. agli utenti del Parco di utilizzare fin da subito una significativa porzione del fronte acqueo verso la punta di San Giuliano, attualmente occupata dagli insediamenti produttivi, come previsto dal Piano Guida;
2. agli utenti del Parco di utilizzare alla fine del periodo di concessione delle aree tutto il fronte acqueo verso la punta di San Giuliano come previsto dal Piano Guida;
3. agli utenti del Parco e segnatamente ai fruitori del c.d. Polo Nautico un più agevole e sicuro collegamento automobilistico e ciclopedonale senza interferenze con le movimentazioni di merci proprie delle attività produttive;
4. alle imprese esistenti di mantenere la propria attività evitando, nel corso della realizzazione del Programma unitario di riqualificazione, la dannosa interruzione delle lavorazioni, salvaguardando i livelli occupazionali e, soprattutto garantendo la continuità nei servizi effettuati a beneficio di tutta la Città Antica e delle sue Isole;
5. di creare e stabilizzare un assetto patrimoniale perpetuo a beneficio del Comune;
6. incrementare il patrimonio comunale in virtù della cessione delle opere pubbliche realizzate dal Consorzio;
7. migliorare lo snodo intermodale di accesso delle persone alla Città Antica e Isole, decongestionando le attuali vie di accesso a Venezia attraverso il potenziamento della linea San Giuliano-Fondamenta Nove;

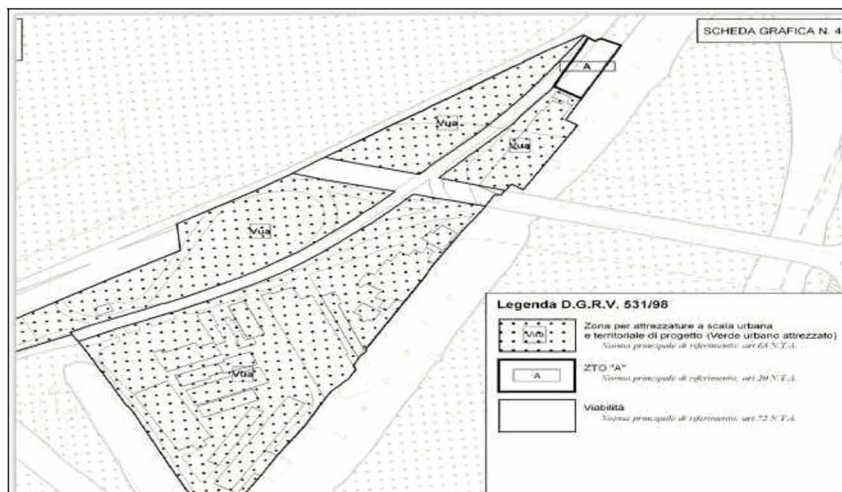
L'ambito di variante, così come riportato nell'allegato 4, coinvolge le aree di proprietà di:

- Comune di Venezia;
- Demanio;
- Ater;
- Privato (mappali n. 408, 409, 410, 456 per un totale di mq 1956 catastali);

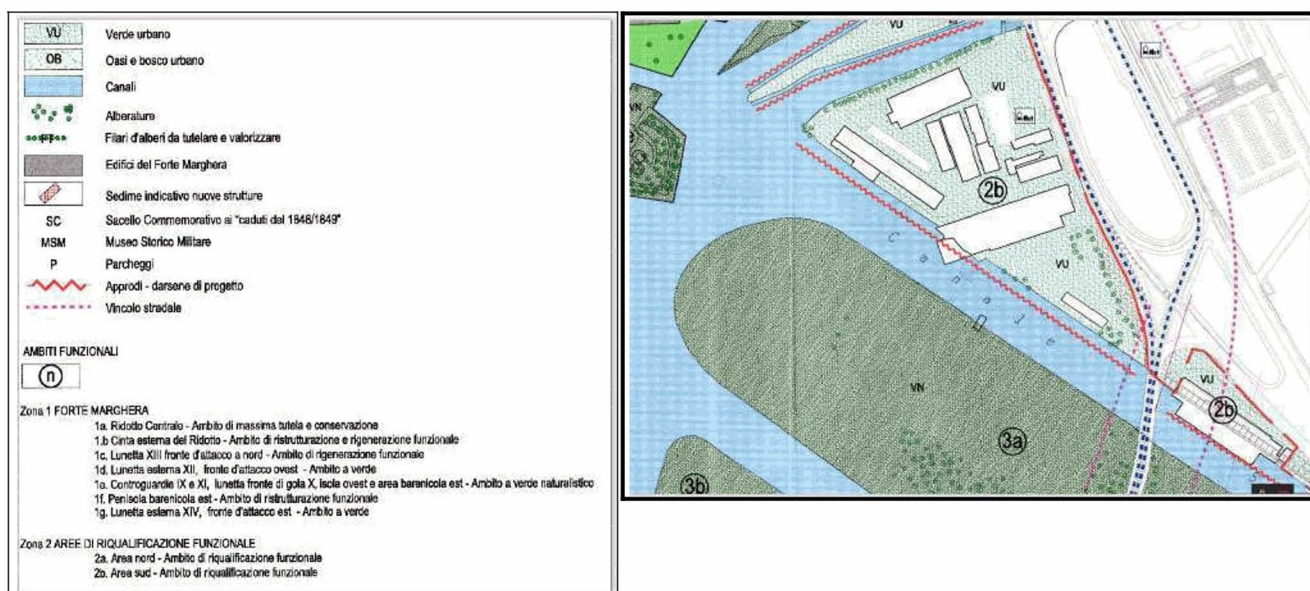
L'ambito oggetto di Accordo di Programma è ricompreso all'interno dell'ambito più grande del Parco di San Giuliano, che negli anni 90 è stato oggetto di un concorso internazionale di progettazione, vinto dallo studio Comunitas di Boston e l'architetto Di Mambro. Da qui nascono il "Piano Guida per il Parco di San Giuliano" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Venezia n. 15 del 19.01.1996 e "il Programma delle Opere per la realizzazione del Parco di San Giuliano" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 184 del 31/07/1996. Planimetria illustrativa del Piano Guida del Parco di san Giuliano.

La V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis L.R. n. 11/2004, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (P.I.) per le parti compatibili con il PAT.

L'Allegato n. 5 riporta gli stralci della strumentazione urbanistica vigente. La Vigente V.P.R.G. per la Terraferma destina la maggior parte dell'ambito oggetto dell'Accordo di Programma ad "Impianti Speciali ed Attrezzature a scala urbana - territoriale e di quartiere", VUA - Verde Urbano Attrezzato, normato ai sensi dell'art. 47 delle N.T.S.A. e in parte a specifica Variante al P.R.G. per la Terraferma ai sensi della D.G.R.V. 531/98 - Scheda Grafica n. 4, di cui si inserisce l'estratto:



In data 28/03/2013 con DCC n. 114 l'amministrazione comunale adottava il Piano di Recupero di iniziativa pubblica relativo al Compendio del Forte Marghera, che coinvolge una porzione di ambito (mapp.li 408,409,410,454,456,455, 254 e 240), interessato dal presente Accordo di Programma. Tale ambito soggetto a Piano di Recupero viene destinato nel progetto parte a Verde Urbano e parte in Ambito Funzionale 2b - Aree di riqualificazione funzionale.



Il Piano di Assetto del Territorio, efficace dal 15.11.2014, la cui approvazione è avvenuta con delibera di Giunta Provinciale n. 128 del 10.10.2014 (B.U.R. n. 105 del 31.10.2014) disciplina l'ambito oggetto dell'Accordo di Programma così come segue:

Tavola 1 Carta dei Vincoli:

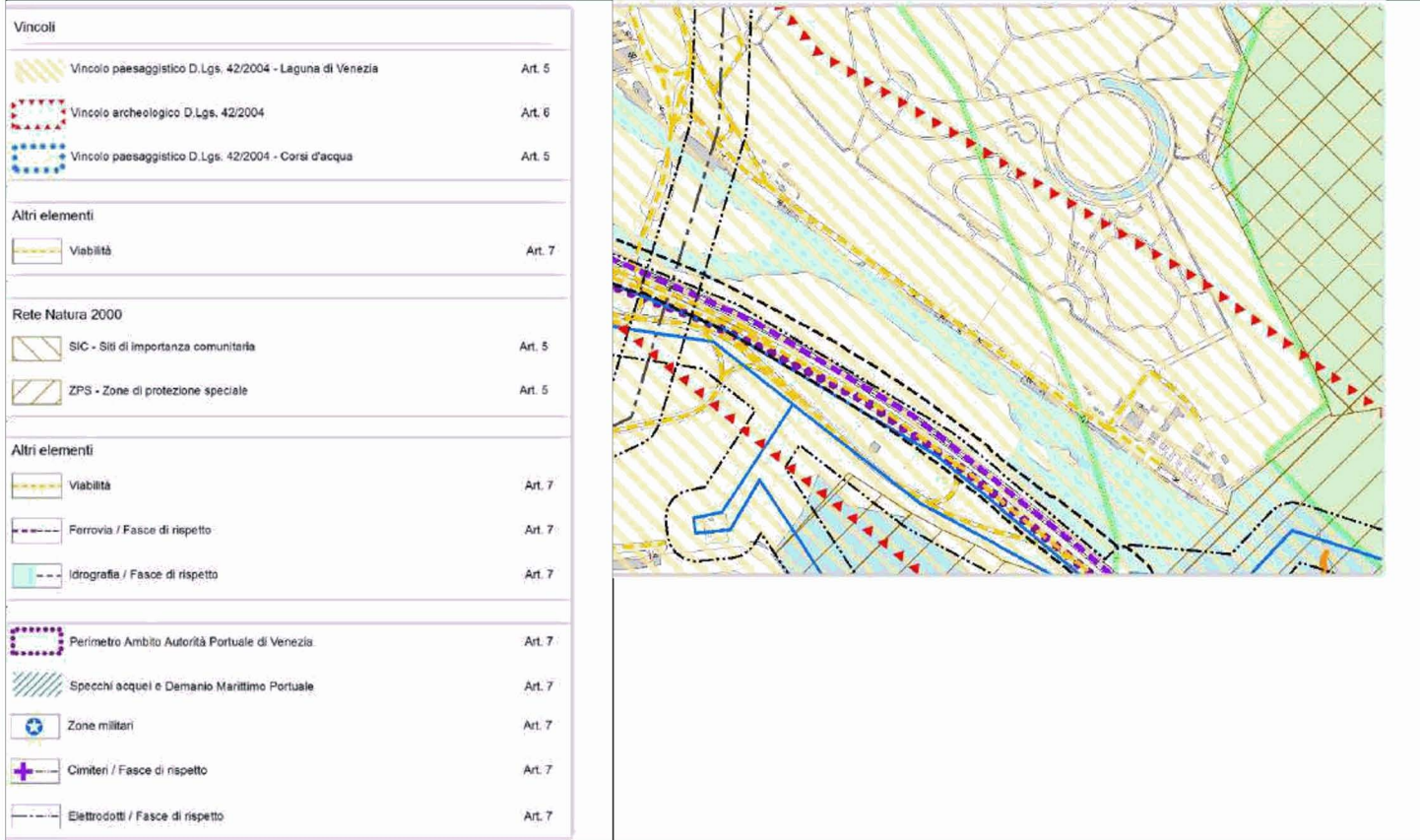


Tavola 2 Carta delle Invarianti:

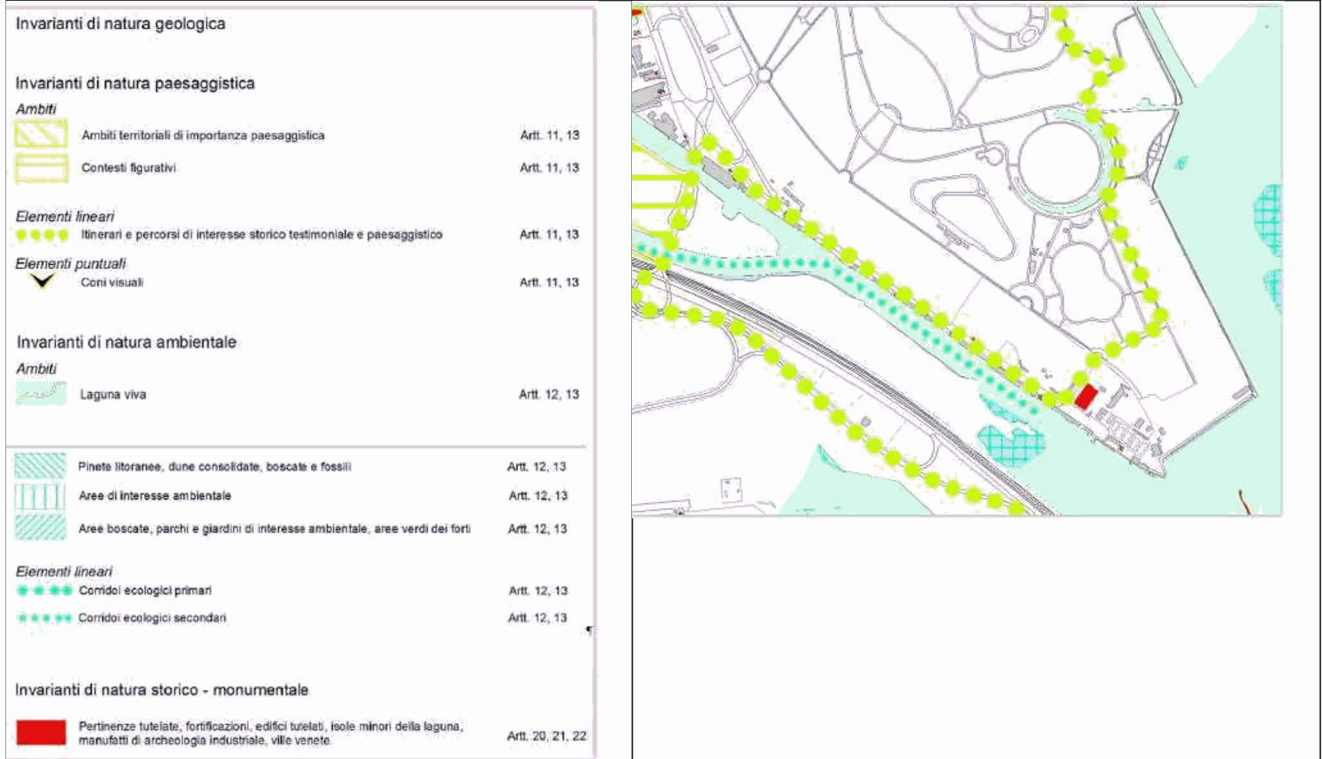


Tavola 3 Carta delle Fragilità

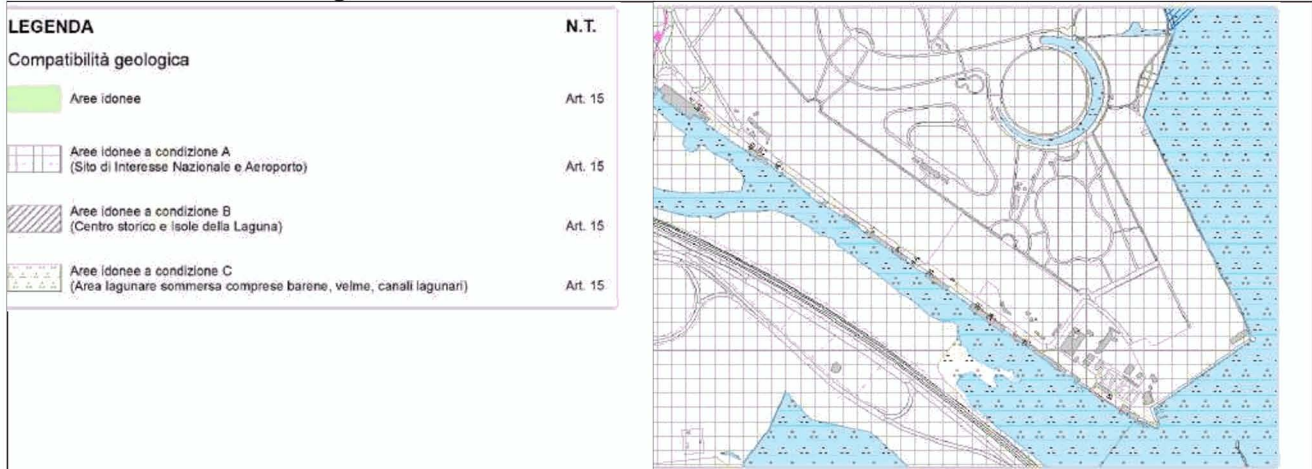
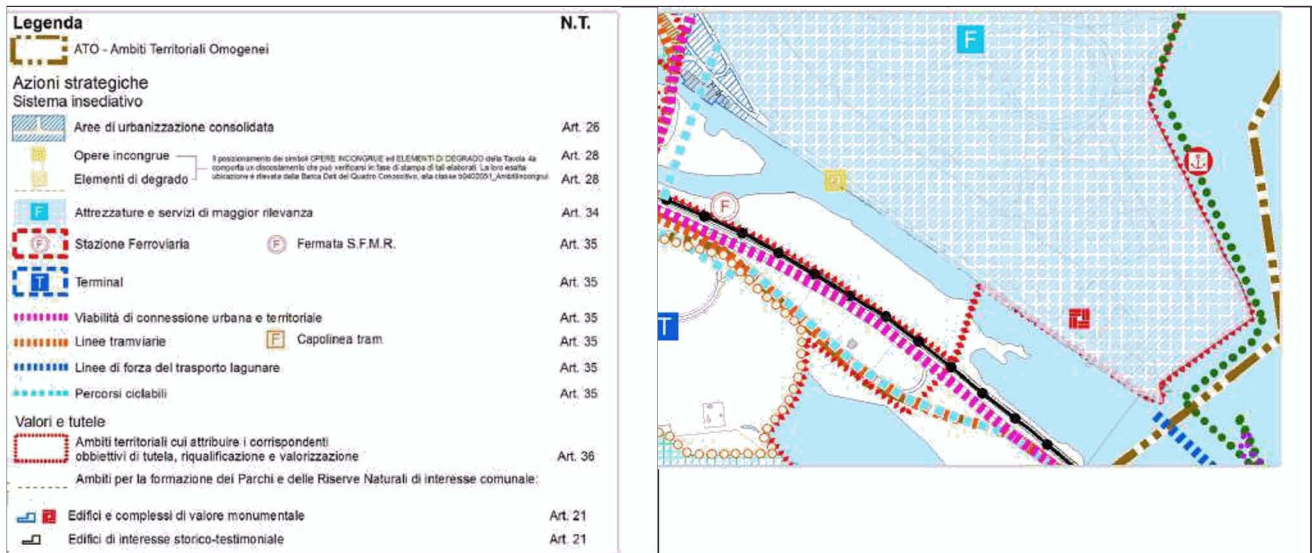


Tavola 4a Carta Trasformabilità:



L'Ambito identificato come "Attrezzature e servizi di maggiore rilevanza" (normato ai sensi dell'art 34 delle NT del PAT) è un'individuazione ricognitiva che definisce a scala territoriale quali sono le principali attrezzature e i servizi, in questo caso specifico il parco ma anche l'infrastruttura di scambio intermodale della merce destinata a Venezia, all'interno delle quali qualsiasi intervento di miglioramento dell'infrastruttura stessa ma anche della qualità urbana e del contesto paesaggistico nel quale sono inserite è in linea con le strategie del PAT e quindi con esso compatibile.

Il Piano degli Interventi o qualsiasi strumento attuativo più di dettaglio, in questo caso l'accordo di programma, ha quindi il compito di definire puntualmente le modalità di miglioramento e di valorizzazione dello specifico ambito territoriale.

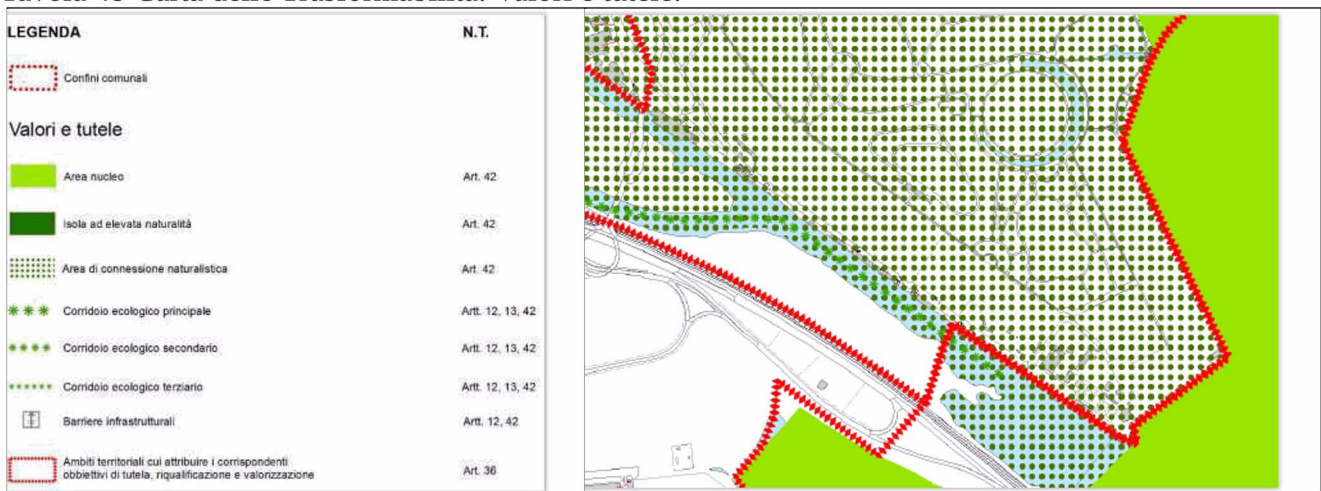
La presenza del simbolo giallo relativo alle opere incongrue (normato ai sensi dell'art. 28 delle NT del PAT) è invece l'identificazione di una situazione che necessita un intervento di riqualificazione dell'intera area o di singoli edifici. Il fine è quello di eliminare le situazioni di degrado generate dalla presenza di elementi detrattori del paesaggio, favorendo la loro riqualificazione funzionale, anche attraverso interventi di demolizione con recupero in loco delle volumetrie esistenti pur con forme e sedimi differenti, nell'ottica del miglioramento della qualità urbana e della valorizzazione del paesaggio. Ai sensi dell'art. 28 delle NT

il PAT segnala delle situazioni di degrado, mentre al P.I. spetta l'approfondimento di tali situazioni e la disciplina degli interventi.

L'area d'intervento è interamente ricompresa all'interno delle "Aree di Urbanizzazione Consolidata" (art. 26 delle NT del PAT) e il progetto risulta in linea con quanto in esse previsto, gli interventi vengono subordinati a titoli abilitativi convenzionati con le seguenti finalità:

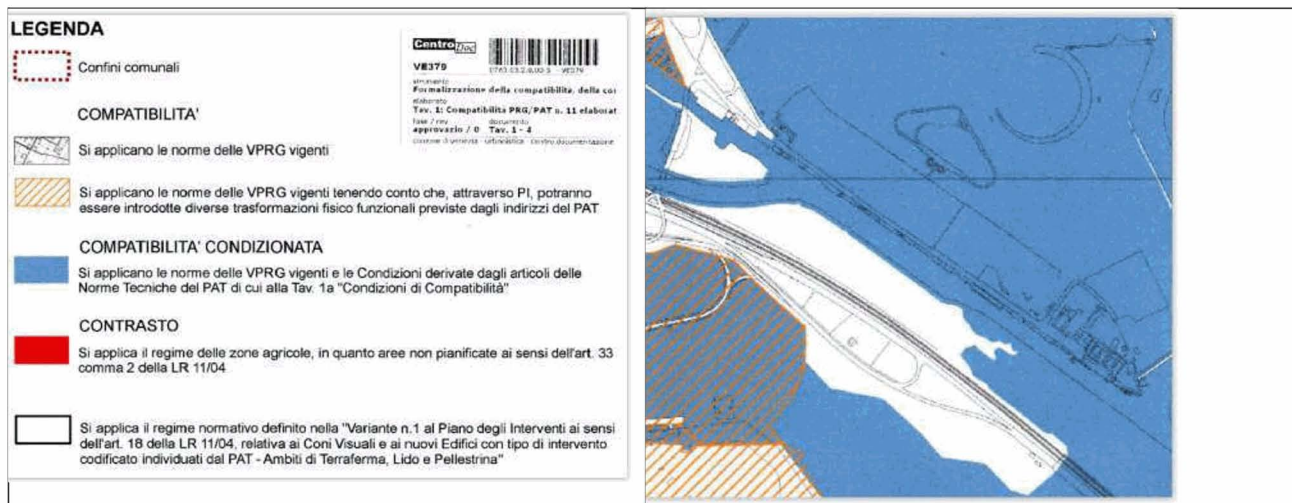
- realizzazione e adeguamento delle dotazioni territoriali di servizi e delle opere di urbanizzazione;
- permettere un uso più razionale del territorio;
- consentire la riqualificazione morfologica e funzionale degli insediamenti esistenti;
- completamento e/o miglioramento dello standard qualitativo della dotazione dei servizi in particolar modo di trasporto lagunare di persone e cose sia pubblico che privato;

Tavola 4b Carta delle Trasformabilità: Valori e tutele:



Compatibilità PAT / PRG

Ai sensi della delibera di C.C. n. 98/2014 "Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT" la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta con Compatibilità Condizionata, e le condizioni sono individuate nella Tav. 1a "Condizioni di Compatibilità". Si applicano pertanto le norme della V.P.R.G. vigente e le condizioni derivate dagli articoli delle Norme Tecniche del P.A.T..



Ambito di Urbanizzazione Consolidata

Ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 201 del 07/09/2017 "Individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 13 c. 9 della L.R. 6 giugno 2017, n. 14 recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" l'ambito oggetto d'intervento risulta in ambito di urbanizzazione consolidata, esterno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 115 del 28/03/2013, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Il Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi, esposto dal Sindaco in Consiglio Comunale il 15 Giugno 2016 rappresenta come uno degli obiettivi specifici la valorizzazione del rapporto Terraferma Laguna nei suoi molteplici aspetti, ovvero ambientali e di riqualificazione paesaggistica, di connessione ciclo pedonale lungo il bordo lagunare e Parco di San Giuliano, di riordino e potenziamento degli accessi acquei e degli approdi, di razionalizzazione del trasporto lagunare lungo le linee di forza individuate dal PAT.

Dati Generali del progetto delle attività degli operatori

Lo scopo del progetto è la riqualificazione e la riorganizzazione delle attività esistenti sul Canale di San Giuliano, migliorando in maniera considerevole le condizioni in cui le ditte sono oggi costrette ad operare, dal punto di vista sia della funzionalità che della sicurezza nei confronti dei lavoratori e delle persone estranee che transitano nella strada pubblica adiacente: lo spazio infatti è limitato e compresso tra la riva e la via San Giuliano, al punto che nelle operazioni di scarico e carico, soprattutto nelle ore mattutine, viene utilizzata parte della carreggiata con camion, muletti e materiale.

Il progetto prende forma attraverso le seguenti operazioni principali:

- demolizione totale di tutti i manufatti, utilizzati dalle ditte, esistenti sulla riva, compresi pontili e strutture accessorie; il limite attuale della riva rimarrà invariato, e se ne prevede il rifacimento e il consolidamento, peraltro già in atto da parte del Magistrato alle Acque di Venezia.
- realizzazione di una nuova viabilità, dotata di parcheggi, marciapiedi, pista ciclabile e piantumazioni su aiuole. Lo spostamento della viabilità verso l'interno consentirà di disporre di una fascia di larghezza pari a ml. 38,00 dalla riva

utilizzabile per i nuovi spazi operativi. Verranno quindi realizzate le reti di sottoservizi per impianti di scarico e tecnologici.

- costruzione di 8 "Fondaci", per un totale di 15 moduli operativi, con relativi scoperti, compattati nella zona Ovest della riva con uno sviluppo totale di circa 660 metri. Se si considera che la lunghezza totale della riva Est del Canale di San Giuliano misura circa 1.200 metri si evince che l'intervento in progetto consentirebbe la liberazione di circa metà della riva, porzione che potrà essere collegata funzionalmente al Parco di San Giuliano, in particolare nell'area utilizzata dalle Associazioni sportive.

Ogni lotto si estende verso l'interno per 38 ml. I lotti previsti dal progetto sono di tre tipi:

- Tipo A (n. 8) con fronte acqueo pari a ml. 30,00;
- Tipo B (n. 6) con fronte acqueo pari a ml. 55,00;
- Tipo C (n. 1) con fronte acqueo pari a ml. 98,00.

I Fondaci, arretrati di 5 ml dalla riva, hanno base rettangolare di dimensioni ml. 20,00 x 25,00 e sono disposti (eccetto il primo verso Ovest) a coppie, ognuno con il proprio scoperto ad uso esclusivo. Possono essere, in base alle esigenze funzionali e logistiche delle ditte, soppalcati in parte.

Ampi e funzionali portoni consentono la movimentazione delle merci dal piazzale all'edificio e alla riva; ogni modulo è recintato e servito da cancelli pedonali e carrabili, in maniera da consentire le operazioni di carico e scarico totalmente nell'area privata, liberando la strada dalle pericolose interferenze attualmente rilevabili.

Si prevede la realizzazione di una nuova rotatoria, posta alla fine dei nuovi moduli, che consentirà al traffico diretto alla Punta di confluire nella attuale sede stradale e di liberare quindi la successiva zona dal traffico collegato alle attività.

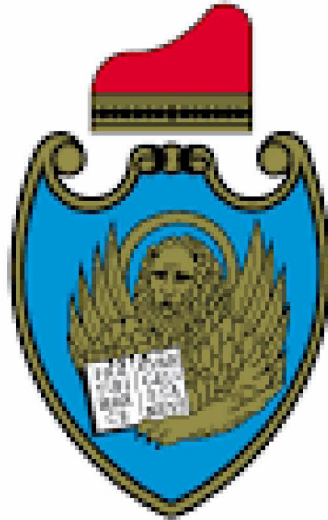
La conformazione della copertura è del tipo "a farfalla" con impluvio, tipologia già utilizzata in alcuni elementi del Parco di San Giuliano, che determina una porzione a sbalzo verso il Canale a protezione della riva e delle imbarcazioni in prossimità dei portoni di carico-scarico. Nella falda retrostante verranno posizionati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica utilizzabile a servizio delle attività.

Per la realizzazione dei nuovi manufatti verranno utilizzate moderne tecniche costruttive (strutture prefabbricate, metalliche e/o in cemento armato) atte a sopportare i carichi e le sollecitazioni previsti dalla normativa vigente. Gli edifici verranno quindi rivestiti esternamente utilizzando materiali tradizionali (laterizio a vista, legno composito).

Si prevede l'utilizzo di serramenti in alluminio preverniciato e portoni in lamiera di acciaio preverniciato, mentre la copertura avrà un manto in "Rhein zinc", zinco titanio nervato.

Allegato 2

CITTA' DI
VENEZIA



Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area sita in Venezia Mestre, Via San Giuliano

Norme tecniche operative

Articolo 1 - Contenuto ed efficacia dell'Accordo di programma

Le presenti norme, unitamente agli elaborati di cui al successivo art. 2, al vigente Regolamento di Igiene e al vigente Regolamento Edilizio, definiscono la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio compreso entro il perimetro dell'Accordo di Programma per la definizione e l'attuazione del "Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area sita in Venezia Mestre, Via San Giuliano", così come individuato nell'Allegato 3 "Individuazione aree di intervento su fotopiano".

Articolo 2 - Elaborati costitutivi

Gli elaborati allegati al presente Accordo di Programma che ne costituiscono parte integrante e sostanziale sono i seguenti:

- Allegato 1: Relazione Tecnica;
- Allegato 2: Norme tecniche operative;
- Allegato 3: Individuazione Area di Intervento su fotopiano;
- Allegato 4: Individuazione catastale;
- Allegato 5: Estratto Piano degli Interventi Vigente;
- Allegato 6: Estratto Piano degli Interventi Variante;
- Allegato 7: Estratto Piano di Assetto del territorio;
- Allegato 8: Stato di Fatto;
- Allegato 9: Stato di progetto;
- Allegato 10: Ambiti e destinazioni all'interno del VUA;
- Allegato 11: Convenzione urbanistica - Consorzio operatori San Giuliano con i relativi elaborati progettuali;
- Allegato 12: Convenzione urbanistica - Marive Transport S.R.L.S. con i relativi elaborati progettuali.

Articolo 3 - Ambiti urbanistici e modalità di intervento

Il Programma di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area di San Giuliano è suddiviso in ambiti urbanistici come individuati nella tavola "Ambiti e destinazioni all'interno del VUA". La destinazione di zona dell'ambito dell'accordo di programma è Verde Urbano Attrezzato (VUA), la cui normativa tecnica è declinata dalle presenti norme e in cui sono previste le destinazioni d'uso indicate nella tavola "Ambiti e destinazioni d'uso all'interno del VUA": viabilità, parcheggio esistente e di progetto, verde a parco, cantiere nautico, attività degli operatori di San Giuliano, attività di Marive Transport.

Gli interventi di trasformazione, all'interno di ogni ambito, devono essere conformi alle prescrizioni degli elaborati di progetto e delle presenti Norme Tecniche Operative che ne sono parte integrante.

In recepimento del parere motivato n. 232 del 02/11/2022 della Commissione regionale V.A.S., nella tavola relativa agli "Ambiti e destinazioni d'uso all'interno del VUA" è stato individuato un perimetro di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica (PUA) in corrispondenza dell'ambito operatori San Giuliano e di parte della viabilità.

Articolo 4 - Viabilità di progetto

La viabilità di nuova realizzazione, prevista in sostituzione alla viabilità esistente, sarà oggetto di specifico progetto approvato all'interno del suddetto PUA.

All'interno dell'ambito "viabilità di progetto" individuato nella tavola "Ambiti e destinazioni all'interno del VUA" saranno ammessi unicamente interventi per il transito e la sosta di veicoli, nonché la realizzazione di marciapiedi e piste ciclabili.

In detto ambito i parcheggi posti lungo la viabilità principale dovranno essere realizzati con materiali drenanti e prevedere un adeguato numero di alberature in modo da rendere ombreggiati gli spazi di sosta.

In fase di progettazione attuativa dovranno essere ridotte al minimo le superfici a parcheggio a standard lungo la nuova viabilità di progetto, tali parcheggi non dovranno interferire nella normale viabilità stradale, prevedere in sostituzione alle superfici a parcheggio aree a verde alberato come quelle già previste lungo la viabilità di progetto a ovest dell'ambito.

All'interno di tale ambito sarà realizzato, lungo la banchina sul Canal Salso, un percorso pedonale che si articola dalla rotatoria fino al Circolo Canottieri.

Le tavole progettuali facenti parte integrante dell'Accordo indicano la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione a rete e le sezioni tipo della viabilità; Le modifiche necessarie a seguito di approfondimenti tecnici ovvero di adeguamenti ad eventuali prescrizioni di uffici competenti ed enti erogatori di servizi, nella fase successiva di progettazione definitiva-esecutiva, non costituiscono variante all'Accordo di Programma.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, il cui ambito è definito nelle tavole progettuali dovrà essere avviata preliminarmente alla realizzazione degli interventi privati disciplinati dagli articoli 9 e 10.

Articolo 5 - Parcheggio esistente

Il parcheggio esistente, che sarà mantenuto nell'ambito attuale, è oggetto di interventi di adeguamento e miglioramento al fine di renderlo maggiormente fruibile.

All'interno di tale ambito, con intervento diretto sono ammissibili, interventi di adeguamento alle pavimentazioni, nonché la realizzazione di strutture necessarie alla funzionalità del parcheggio (casce automatiche, box di controllo per gli ingressi, locali tecnici, servizi igienici, ecc...).

Articolo 6 - Parcheggi di progetto

I nuovi parcheggi che verranno realizzati sull'area di Ater posta a nord/ovest dell'ambito e a nord/est (in aderenza al parcheggio esistente) saranno oggetto di specifico progetto approvato con delibera di Giunta dal Comune di Venezia

secondo le indicazioni e disposizioni della Direzione Lavori Pubblici e dovranno essere convenzionati per l'utilizzo.

Il convenzionamento dovrà tenere in considerazione eventuali agevolazioni ai residenti del Comune di Venezia.

Gli spazi di sosta dei parcheggi dovranno essere realizzati con sistemi di pavimentazione non impermeabilizzanti il terreno e dovranno essere alberati con essenze ad alto fusto. Per la sistemazione delle aree scoperte dovranno essere previste soluzioni tipo "sempreverde" nonché la messa a dimora di almeno una pianta di essenza autoctona ogni quattro posti auto.

I parcheggi dovranno essere progettati con una attenzione particolare al verde ed al loro inserimento nel contesto del parco San Giuliano.

I parcheggi dovranno essere attrezzati per almeno 1/20 della superficie e sino ad un massimo di 500 mq per la sosta di biciclette e motocicli e tali superfici potranno essere coperte da pensiline. Ai sensi del D.lgs. 257/2016 i parcheggi pubblici dovranno prevedere un adeguato numero di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Articolo 7 - Area verde a parco

Le aree classificate "area verde a parco" sono destinate alla realizzazione dell'estensione del parco di San Giuliano come previsto dal Piano Guida di San Giuliano.

In tali zone sono consentite unicamente costruzioni ed attrezzature ovvero piccole costruzioni di servizio di volume complessivo non superiore a 0,01 mc/mq di altezza non superiore a ml. 4,00 strettamente attinenti alle funzioni di integrazione e di manutenzione del parco o giardino.

La viabilità, all'interno di tali ambiti, dovrà essere esclusivamente pedonale ad eccezione delle viabilità necessarie a garantire la sicurezza e il soccorso.

In tali ambiti è consentita la bonifica, la riqualificazione ambientale, la conservazione e la realizzazione di spazi verdi e alberati.

In tali ambiti è inoltre consentita la realizzazione delle seguenti strutture:

- edifici e strutture per la manutenzione e per l'amministrazione del parco;

- uffici per l'informazione all'utenza;
- attrezzature di interesse comune;
- edifici e strutture espositive e museali e centri di ricerca,
- campi da gioco ed attrezzature per lo svolgimento dello sport all'aperto nonché i rispettivi servizi;
- serre e giardini botanici;
- interventi di adeguamento ed impianti speciali relativi alle reti di distribuzione di sottoservizi.

In tale ambito, oltre alle strutture di servizio al Parco, non si prevede la costruzione di volumetrie.

Articolo 8 - Ambito operatori San Giuliano

In tale ambito si prevede la demolizione totale di tutti i manufatti, utilizzati dalle ditte, esistenti sulla riva, compresi pontili e strutture accessorie e la realizzazione di n. 15 nuovi immobili per gli operatori del Consorzio San Giuliano secondo le prescrizioni del presente articolo.

Tali interventi si articolano in varie fasi di intervento come evidenziato nelle tavole allegare alla Convenzione tra Comune di Venezia e Consorzio.

Le opere di urbanizzazione saranno avviate antecedentemente alla edificazione degli immobili di progetto e l'agibilità relativa agli edifici potrà essere rilasciata solamente ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4.

Nell'esecuzione degli interventi previsti dall'Accordo gli aventi titolo ad edificare sono tenuti a dare attuazione alle opere previste nel rispetto delle norme tecniche e delle prescrizioni dell'Accordo stesso, secondo le modalità e i tempi stabiliti nella Convenzione attuativa.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione del PUA, di cui all'art. 3.

Entro il perimetro dell'area destinata alla nuova edificazione e agli spazi pertinenziali, nel rispetto della normativa edilizia vigente, è consentita, attraverso

singoli Permessi di Costruire, la realizzazione di strutture ed edifici con le seguenti destinazioni d'uso:

- ricovero natanti, darsene ed approdi attrezzati per imbarcazioni e natanti da diporto nonché dei rispettivi servizi. Servizi di riparazione e di manutenzione natanti;
- trasporti acquei e servizi ai trasporti;
- attività logistica.

All'interno di tali immobili sono consentite destinazioni d'uso connesse e complementari funzionalmente e strutturalmente dedicate al servizio dell'attività principale (quali per esempio l'abitazione del custode, gli uffici dell'attività, i servizi e spogliatoi per addetti, etc.).

Il distributivo interno delle unità evidenziato negli elaborati grafici non è vincolante e sono ammessi in fase progettuale lievi modifiche alle forometrie e ai rivestimenti esterni anche a seguito di approfondimenti tecnici e progettuali ovvero a seguito delle eventuali prescrizioni da parte degli uffici competenti.

Gli edifici di nuova edificazione avranno le seguenti caratteristiche:

- Superficie lorda di pavimento massima PT = mq. 500,00
- Superficie lorda di pavimento massima P1 = mq. 288,00
- Superficie lorda di pavimento massima TOT = mq. 788,00
- Altezza massima = 8,5 ml
- Distanza tra fabbricati $\geq 10,00$ ml
- Distanza dal confine demaniale = 00,00 m
- Distanza dalla strada $\geq 5,00$ ml

Gli edifici di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati all'interno del limite d'inviluppo massimo della nuova edificazione, così come indicato negli elaborati grafici.

All'interno di tale ambito è prevista una slp massima di 11.820 mq (mq 788,00 x 15 moduli).

All'interno di ogni singolo lotto dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali ad uso privato (ai sensi della Legge 122/1989) nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume realizzato.

Opere di urbanizzazione:

Standard pubblico a parcheggio di progetto = mq. 2.120,00

Viabilità, marciapiedi, pista ciclabile circa mq. 19.873

Eventuali opere di urbanizzazione fuori ambito potranno essere definite in sede di redazione del progetto definitivo-esecutivo.

Articolo 10 - Ambito Marive Transport

In tale ambito si prevede, a seguito della demolizione dei fabbricati attualmente sussistenti lungo la via San Giuliano, la realizzazione di un nuovo fabbricato adibito a biglietteria e servizi di trasporto e di persone della Ditta di mq 400, di superficie lorda di pavimento e con altezza massima di ml 6,00, così come riportato negli allegati alla convenzione urbanistica (Allegato 12: Convenzione – Marive Transport s.r.l.).

Il nuovo volume dovrà essere realizzato, con specifica programmazione tra la Ditta ed il Comune, contestualmente alle demolizioni in modo da garantire la continuità dell'esercizio dell'attività d'impresa nel corso di effettuazione dell'intervento.

La Ditta si impegna alla realizzazione di tutte le opere di allacciamento ai sottoservizi a seguito dell'ottenimento del permesso di costruire per il nuovo immobile nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto Accordo, della citata Variante al PRG, delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.

La ditta per mezzo di apposito permesso di costruire potrà realizzare lungo il Canale San Giuliano, in prospicienza alla nuova biglietteria, un nuovo approdo in sostituzione a quello attualmente esistente che dovrà essere demolito.

Articolo 11- Ambito cantiere nautico

Ai sensi del presente Accordo viene riconosciuta l'attività di cantiere nautico per le attività di rimessaggio, alaggio e varo di natanti della Ditta.

Nell'edificio esistente di valore storico monumentale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia totale nonché interventi finalizzati all'adeguamento dello stesso nel rispetto delle norme igienico, sanitarie e per la sicurezza degli operatori nel luogo di lavoro. Gli interventi dovranno tendere al ripristino dell'elemento di facciata principale su via San Giuliano, con particolare riferimento all'apparato decorativo originario.

Per i manufatti che non presentano valore storico monumentale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché di demolizione con eventuale ricostruzione.

Nell'ambito è ammesso un aumento massimo di cubatura del 15% della Sp esistente e comunque non superiore a 200 mq di slp.

Il nuovo volume può essere realizzato o sopraelevando gli edifici esistenti che non presentano valore storico monumentale o al di fuori del sedime originario, purché la Sp dell'ampliamento non superi 200 mq.

Al fine di razionalizzare l'attività dell'azienda, la ditta per mezzo di apposito permesso di costruire potrà realizzare lungo il Canale San Giuliano, in prospicienza dell'immobile esistente, una nuova gru per l'alaggio delle barche.

La messa in opera della nuova gru per alaggio barche dovrà essere contestuale alla dismissione e rimozione della gru per alaggio esistente.

Gli immobili e le aree scoperte all'interno di tale ambito possono essere utilizzate esclusivamente per l'attività cantieristica e non sono ammessi negli immobili destinazioni o attività diverse da quella produttiva di cantiere nautico.

Art. 11 -Ponte Ciclo-pedonale

Nell'Allegato 9 "Stato di progetto" è indicata la previsione di un ponte ciclo-pedonale sopraelevato per favorire la possibilità di collegamento tra il Parco di San Giuliano e l'ambito dei "Pili". L'esatta localizzazione dell'infrastruttura verrà stabilita in sede di approvazione di progetto dell'opera pubblica.



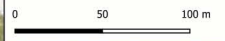
Area Sviluppo Del Territorio e Citta' Sostenibile

Programma unitario di riqualificazione e ridifinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area di San Giuliano

ALLEGATO 3 Individuazione aree di intervento sul fotopiano



Ambito accordo di programma



REV. 14 - 04.01.2023



Area Sviluppo Del Territorio e Città Sostenibile

Programma unitario di riqualificazione e ridifinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area di San Giuliano

ALLEGATO 4 Individuazione catastale

Foglio catastale n. 144



Ambito accondo di programma



Comune di Venezia



Demanio



Privato

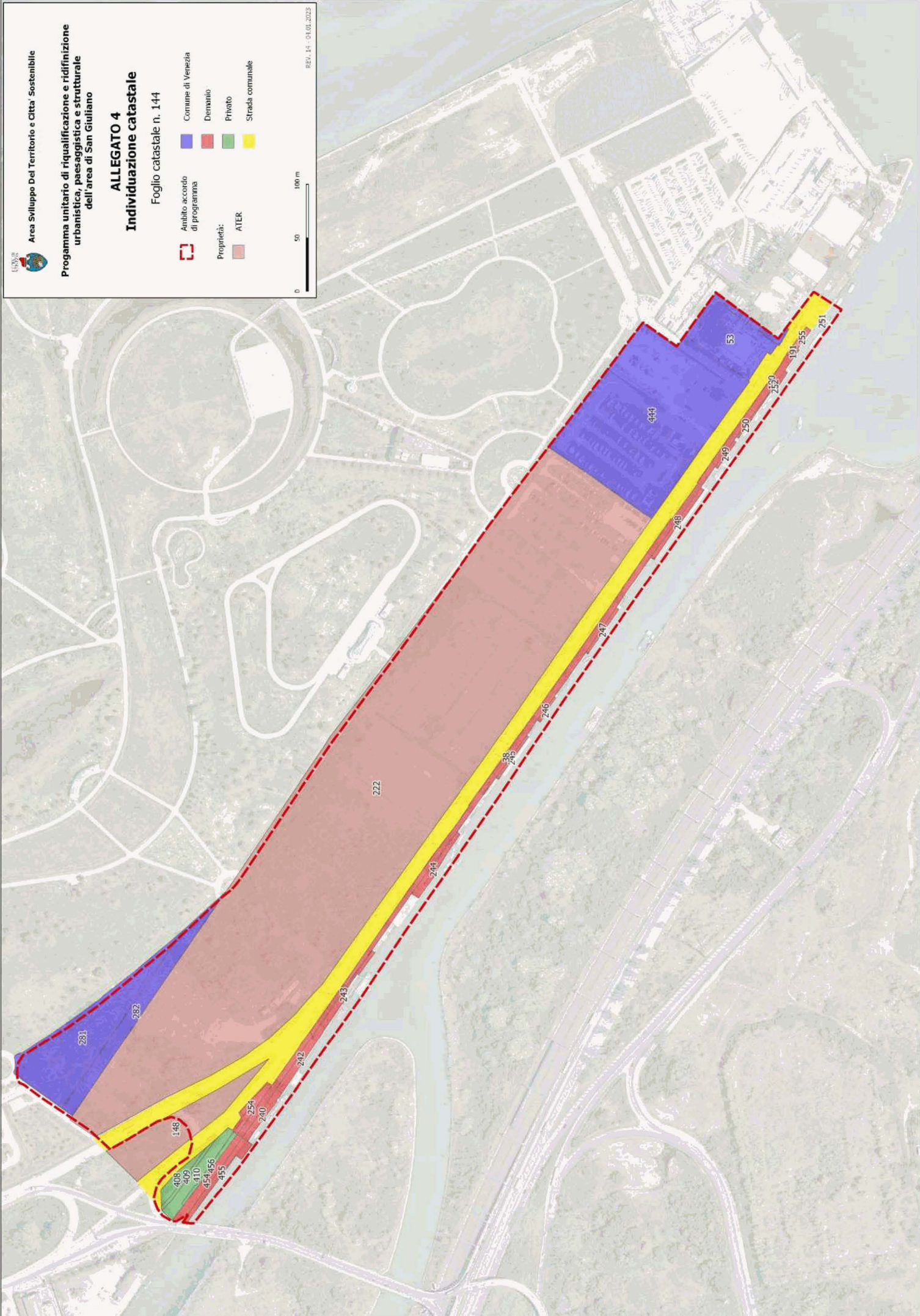


ATER

Strada comunale



REV. 14 - 01.01.2023





Area Sviluppo Del Territorio e Città Sostenibile

Programma unitario di riqualificazione e ridifinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area di San Giuliano

ALLEGATO 5 Estratto piano degli interventi VIGENTE



Ambito accordo di programma

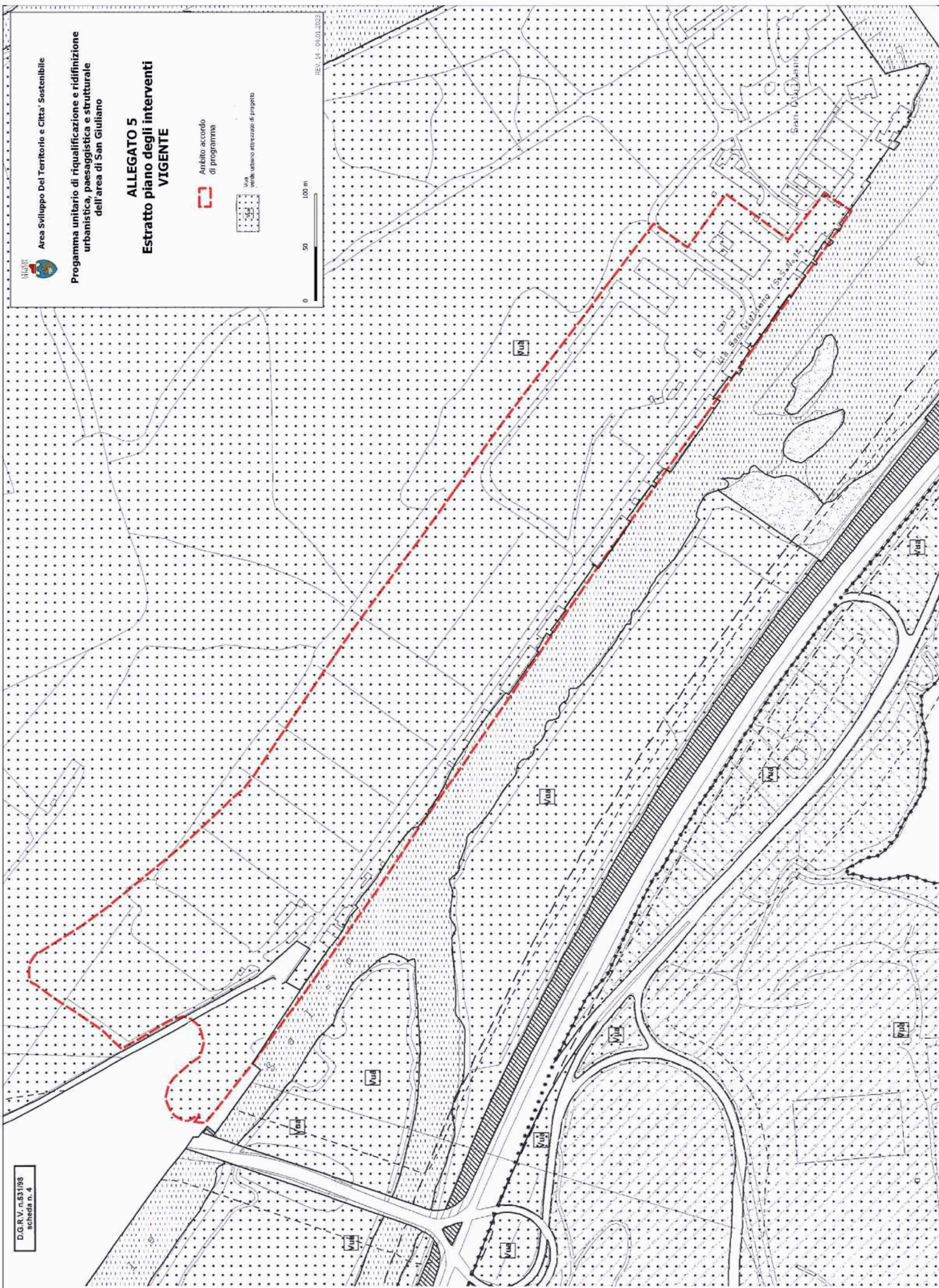


Area urbanistica attrezzata di progetto



REV. LA - 04.01.2022

D.G.R.V. n.53/198
scheda n. 4





Area Sviluppo Del Territorio e Città Sostenibile

Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area di San Giuliano

ALLEGATO 6 Estratto piano degli interventi VARIANTE



Ambito accordo di programma



Perimetro PUA

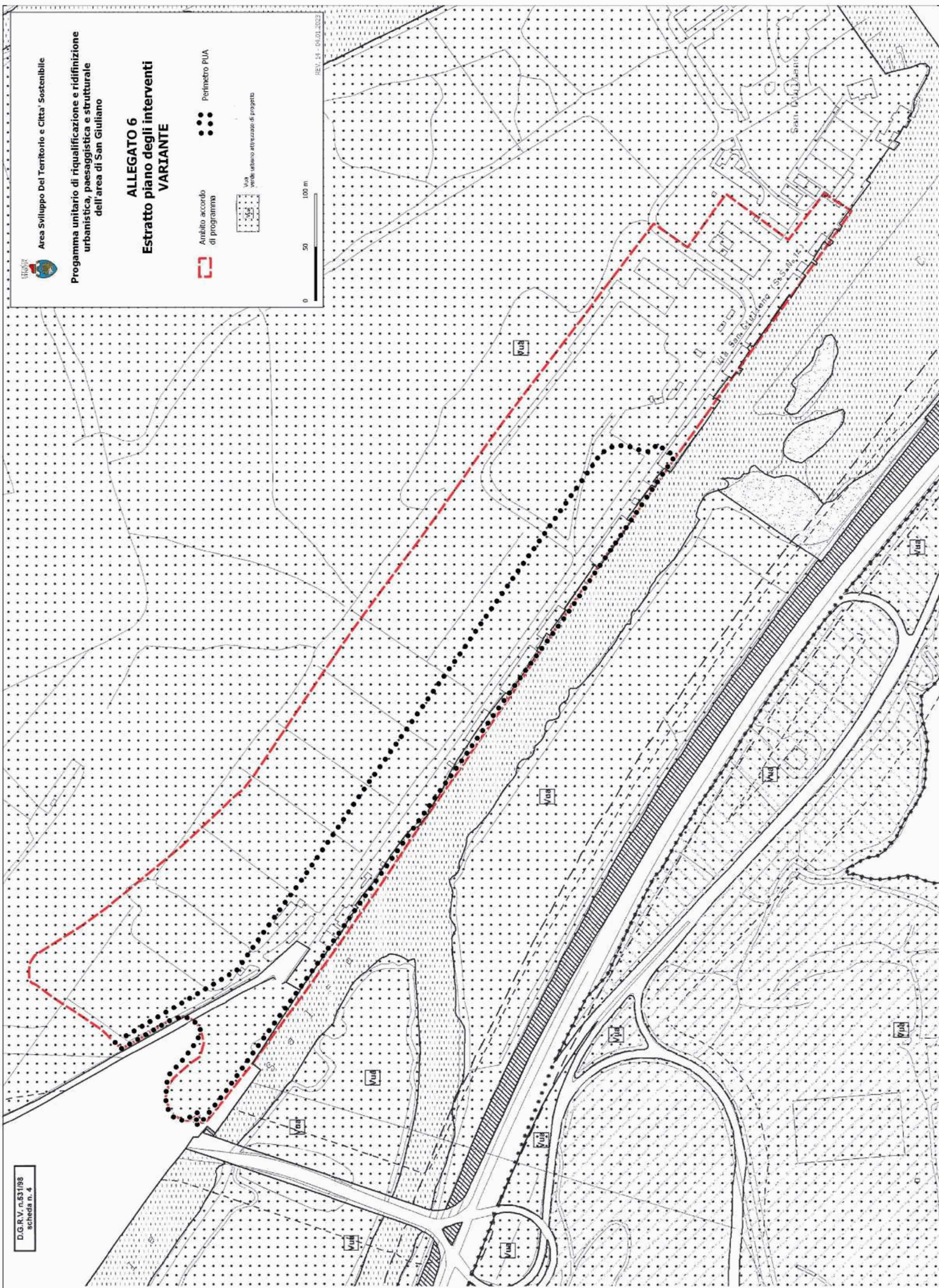


Area urbana attrezzata di progetto



REV. LA - 04.01.2020

D.G.R.V. n.53/198
scheda n. 4



Area Sviluppo Del Territorio e Città Sostenibile

Programma unitario di riqualificazione e ridifinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area di San Giuliano

ALLEGATO 7

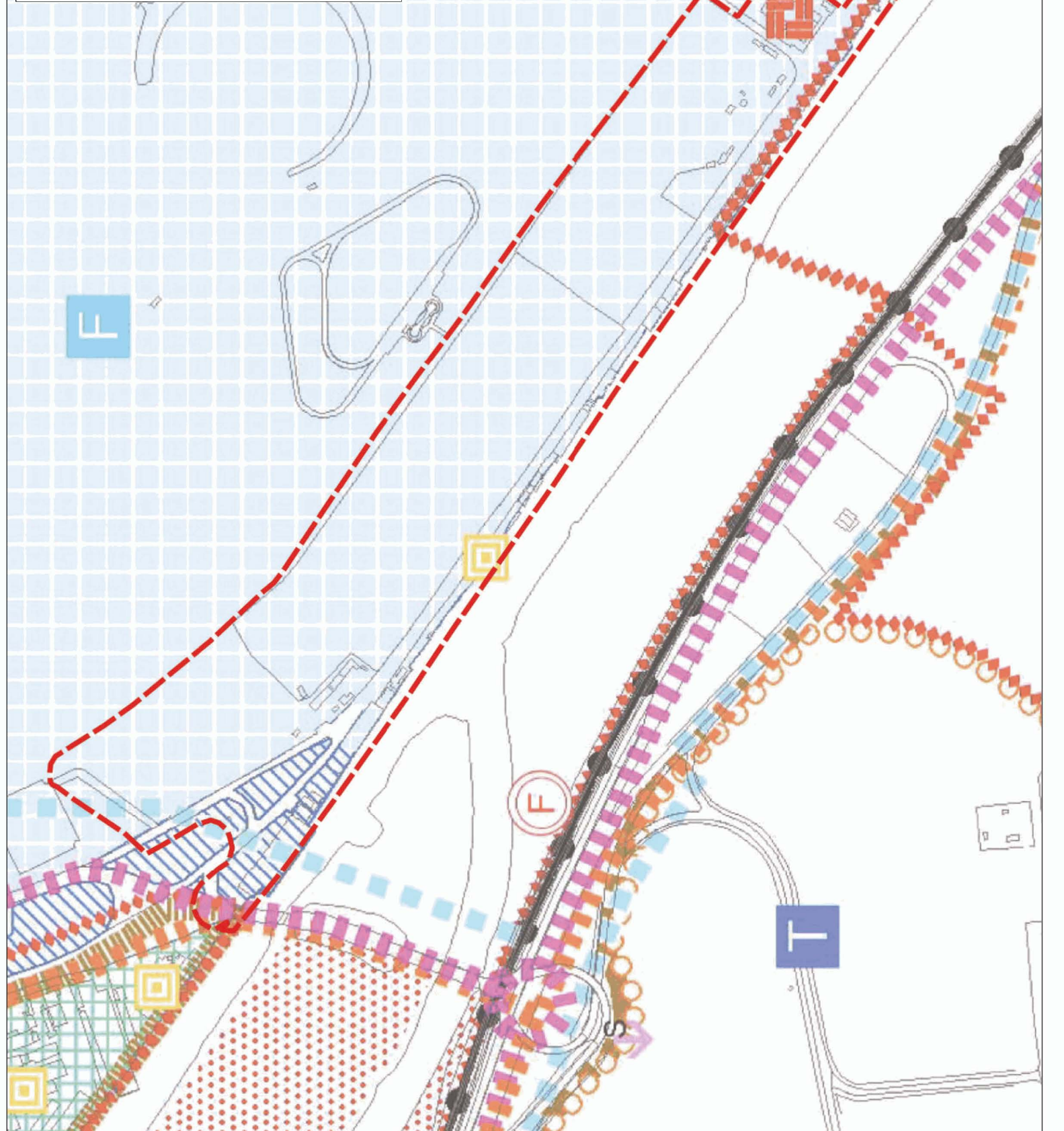
Estratto Piano di Assetto del Territorio

Area accordo di programma

F10 F11 F12 F13 F14 F15 F16 F17 F18 F19 F20 F21 F22 F23 F24 F25 F26 F27 F28 F29 F30 F31 F32 F33 F34 F35 F36 F37 F38 F39 F40 F41 F42 F43 F44 F45 F46 F47 F48 F49 F50 F51 F52 F53 F54 F55 F56 F57 F58 F59 F60 F61 F62 F63 F64 F65 F66 F67 F68 F69 F70 F71 F72 F73 F74 F75 F76 F77 F78 F79 F80 F81 F82 F83 F84 F85 F86 F87 F88 F89 F90 F91 F92 F93 F94 F95 F96 F97 F98 F99 F100 F101 F102 F103 F104 F105 F106 F107 F108 F109 F110 F111 F112 F113 F114 F115 F116 F117 F118 F119 F120 F121 F122 F123 F124 F125 F126 F127 F128 F129 F130 F131 F132 F133 F134 F135 F136 F137 F138 F139 F140 F141 F142 F143 F144 F145 F146 F147 F148 F149 F150 F151 F152 F153 F154 F155 F156 F157 F158 F159 F160 F161 F162 F163 F164 F165 F166 F167 F168 F169 F170 F171 F172 F173 F174 F175 F176 F177 F178 F179 F180 F181 F182 F183 F184 F185 F186 F187 F188 F189 F190 F191 F192 F193 F194 F195 F196 F197 F198 F199 F200 F201 F202 F203 F204 F205 F206 F207 F208 F209 F210 F211 F212 F213 F214 F215 F216 F217 F218 F219 F220 F221 F222 F223 F224 F225 F226 F227 F228 F229 F230 F231 F232 F233 F234 F235 F236 F237 F238 F239 F240 F241 F242 F243 F244 F245 F246 F247 F248 F249 F250 F251 F252 F253 F254 F255 F256 F257 F258 F259 F260 F261 F262 F263 F264 F265 F266 F267 F268 F269 F270 F271 F272 F273 F274 F275 F276 F277 F278 F279 F280 F281 F282 F283 F284 F285 F286 F287 F288 F289 F290 F291 F292 F293 F294 F295 F296 F297 F298 F299 F300 F301 F302 F303 F304 F305 F306 F307 F308 F309 F310 F311 F312 F313 F314 F315 F316 F317 F318 F319 F320 F321 F322 F323 F324 F325 F326 F327 F328 F329 F330 F331 F332 F333 F334 F335 F336 F337 F338 F339 F340 F341 F342 F343 F344 F345 F346 F347 F348 F349 F350 F351 F352 F353 F354 F355 F356 F357 F358 F359 F360 F361 F362 F363 F364 F365 F366 F367 F368 F369 F370 F371 F372 F373 F374 F375 F376 F377 F378 F379 F380 F381 F382 F383 F384 F385 F386 F387 F388 F389 F390 F391 F392 F393 F394 F395 F396 F397 F398 F399 F400 F401 F402 F403 F404 F405 F406 F407 F408 F409 F410 F411 F412 F413 F414 F415 F416 F417 F418 F419 F420 F421 F422 F423 F424 F425 F426 F427 F428 F429 F430 F431 F432 F433 F434 F435 F436 F437 F438 F439 F440 F441 F442 F443 F444 F445 F446 F447 F448 F449 F450 F451 F452 F453 F454 F455 F456 F457 F458 F459 F460 F461 F462 F463 F464 F465 F466 F467 F468 F469 F470 F471 F472 F473 F474 F475 F476 F477 F478 F479 F480 F481 F482 F483 F484 F485 F486 F487 F488 F489 F490 F491 F492 F493 F494 F495 F496 F497 F498 F499 F500 F501 F502 F503 F504 F505 F506 F507 F508 F509 F510 F511 F512 F513 F514 F515 F516 F517 F518 F519 F520 F521 F522 F523 F524 F525 F526 F527 F528 F529 F530 F531 F532 F533 F534 F535 F536 F537 F538 F539 F540 F541 F542 F543 F544 F545 F546 F547 F548 F549 F550 F551 F552 F553 F554 F555 F556 F557 F558 F559 F560 F561 F562 F563 F564 F565 F566 F567 F568 F569 F570 F571 F572 F573 F574 F575 F576 F577 F578 F579 F580 F581 F582 F583 F584 F585 F586 F587 F588 F589 F590 F591 F592 F593 F594 F595 F596 F597 F598 F599 F600 F601 F602 F603 F604 F605 F606 F607 F608 F609 F610 F611 F612 F613 F614 F615 F616 F617 F618 F619 F620 F621 F622 F623 F624 F625 F626 F627 F628 F629 F630 F631 F632 F633 F634 F635 F636 F637 F638 F639 F640 F641 F642 F643 F644 F645 F646 F647 F648 F649 F650 F651 F652 F653 F654 F655 F656 F657 F658 F659 F660 F661 F662 F663 F664 F665 F666 F667 F668 F669 F670 F671 F672 F673 F674 F675 F676 F677 F678 F679 F680 F681 F682 F683 F684 F685 F686 F687 F688 F689 F690 F691 F692 F693 F694 F695 F696 F697 F698 F699 F700 F701 F702 F703 F704 F705 F706 F707 F708 F709 F710 F711 F712 F713 F714 F715 F716 F717 F718 F719 F720 F721 F722 F723 F724 F725 F726 F727 F728 F729 F730 F731 F732 F733 F734 F735 F736 F737 F738 F739 F740 F741 F742 F743 F744 F745 F746 F747 F748 F749 F750 F751 F752 F753 F754 F755 F756 F757 F758 F759 F760 F761 F762 F763 F764 F765 F766 F767 F768 F769 F770 F771 F772 F773 F774 F775 F776 F777 F778 F779 F780 F781 F782 F783 F784 F785 F786 F787 F788 F789 F790 F791 F792 F793 F794 F795 F796 F797 F798 F799 F800 F801 F802 F803 F804 F805 F806 F807 F808 F809 F810 F811 F812 F813 F814 F815 F816 F817 F818 F819 F820 F821 F822 F823 F824 F825 F826 F827 F828 F829 F830 F831 F832 F833 F834 F835 F836 F837 F838 F839 F840 F841 F842 F843 F844 F845 F846 F847 F848 F849 F850 F851 F852 F853 F854 F855 F856 F857 F858 F859 F860 F861 F862 F863 F864 F865 F866 F867 F868 F869 F870 F871 F872 F873 F874 F875 F876 F877 F878 F879 F880 F881 F882 F883 F884 F885 F886 F887 F888 F889 F890 F891 F892 F893 F894 F895 F896 F897 F898 F899 F900 F901 F902 F903 F904 F905 F906 F907 F908 F909 F910 F911 F912 F913 F914 F915 F916 F917 F918 F919 F920 F921 F922 F923 F924 F925 F926 F927 F928 F929 F930 F931 F932 F933 F934 F935 F936 F937 F938 F939 F940 F941 F942 F943 F944 F945 F946 F947 F948 F949 F950 F951 F952 F953 F954 F955 F956 F957 F958 F959 F960 F961 F962 F963 F964 F965 F966 F967 F968 F969 F970 F971 F972 F973 F974 F975 F976 F977 F978 F979 F980 F981 F982 F983 F984 F985 F986 F987 F988 F989 F990 F991 F992 F993 F994 F995 F996 F997 F998 F999 F1000

0 50 100 m

REV. 14 - 04.01.2023





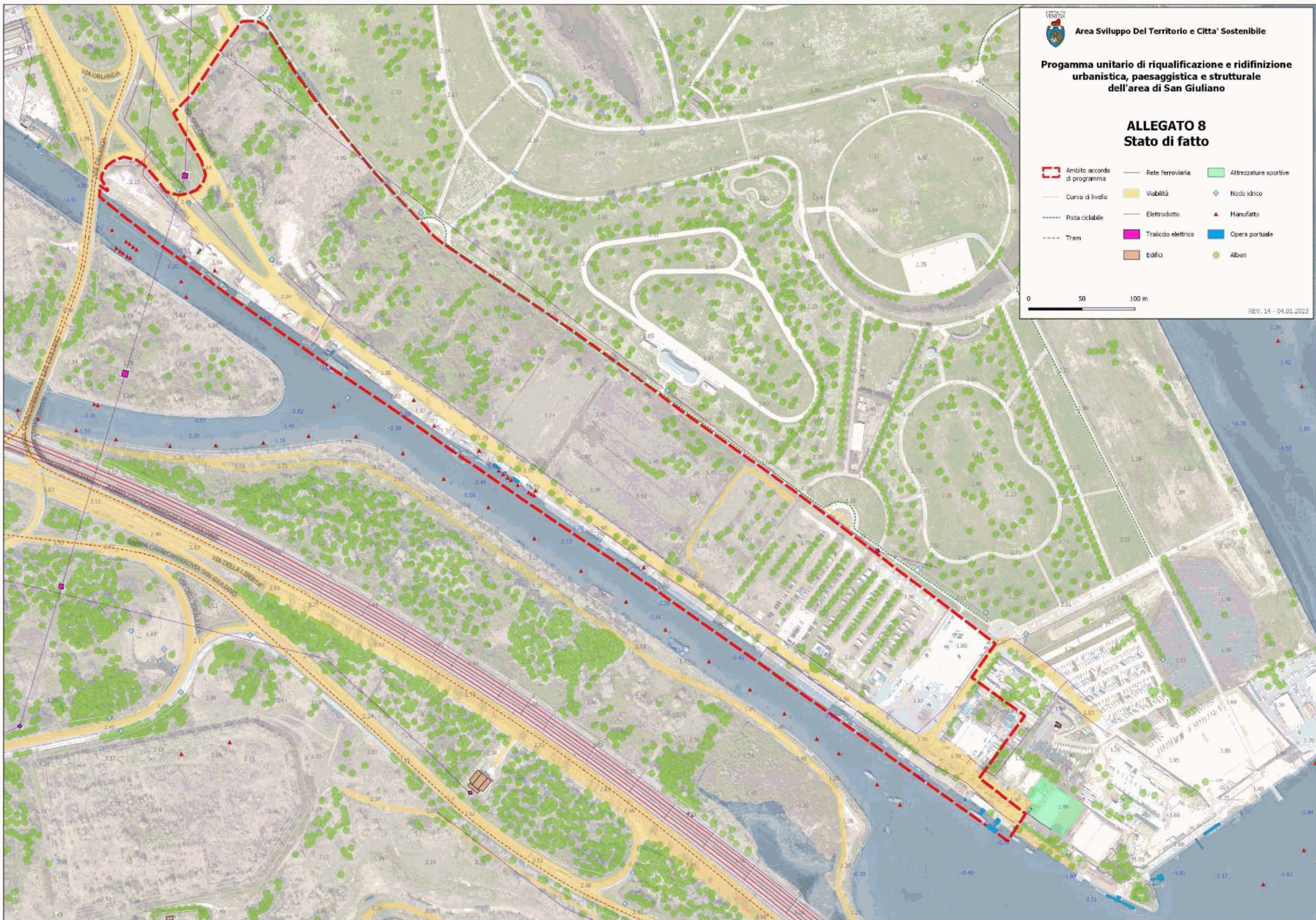
Programma unitario di riqualificazione e ridifinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area di San Giuliano

**ALLEGATO 8
Stato di fatto**

- | | | |
|-----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Ambito accordo di programma | Rete ferroviaria | Attrezzature sportive |
| Curva di livello | Viabilità | Nodo idrico |
| Pista ciclabile | Elettrodotto | Manufatto |
| Tram | Traliccio elettrico | Opera portuale |
| Edifici | Alberi | |



0 50 100 m

REV. 14 - 04.01.2023

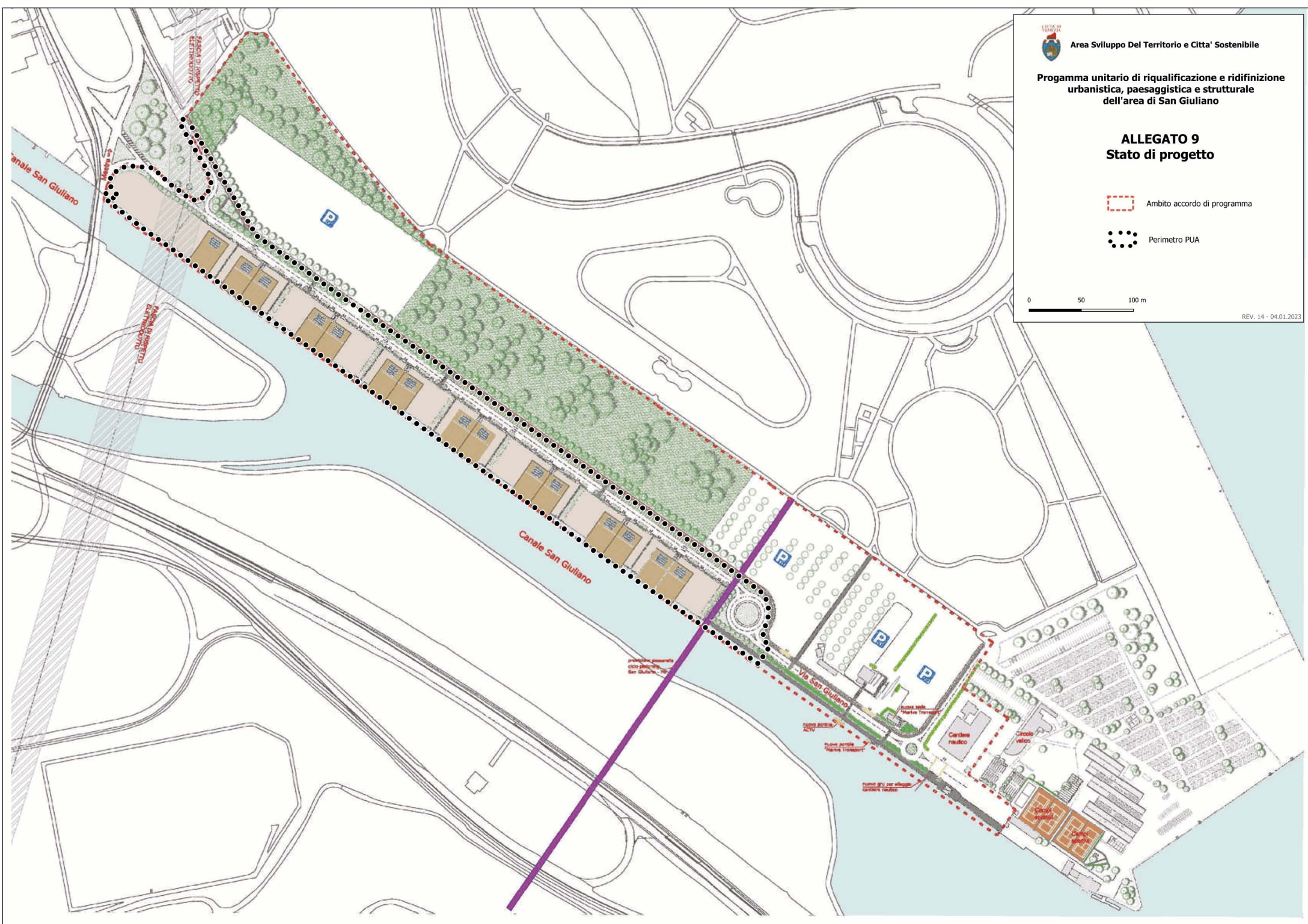




ALLEGATO 9
Stato di progetto

-  Ambito accordo di programma
-  Perimetro PUA

0 50 100 m





Area Sviluppo Del Territorio e Città Sostenibile

Programma unitario di riqualificazione e ridifinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area di San Giuliano

ALLEGATO 10 Ambiti e destinazioni d'uso all'interno del Vua



Ambito accordo di programma



Perimetro PUA



Viabilità



Parcheggio esistente



Parcheggio di progetto



Area verde a parco



Ambito operatori San Giuliano



Ambito Marive Transport



Ambito Cantiere Nautico



REV. 14 - 04.01.2023

